



**Troelstraweg 23, 3317 TJ Dordrecht**

**Kavel T-10**

**Koopsom € 127.500,00 kosten koper**



## Omschrijving

### Troelstraweg 23, 3317 TJ Dordrecht

Altijd al je eigen vrijstaande woning willen ontwerpen en (laten) bouwen? Dat is nu mogelijk in Crabbehof!

Door de gemeente Dordrecht zijn, in een eerder stadium, 13 kavels in het project Troelstrahof te koop aangeboden. Momenteel zijn er op deze locatie zeven rijwoningen in aanbouw. Op vier van de zes kavels voor de vrijstaande woningen zijn er inmiddels al woningen gebouwd.

Thans zijn er echter nog twee kavels onbebouwd, waarvan er nu één kavel opnieuw te koop is gekomen. De kavel welke nu door de gemeente Dordrecht te koop wordt aangeboden, voor de bouw van een vrijstaande woning, betreft kavel T-10.

De koopprijs van kavel T-10, ter grootte van circa 214m<sup>2</sup> bedraagt € 127.500,- inclusief B.T.W. exclusief kosten koper.

De "kosten koper" betreft alleen de bijkomende notaris- en kadasterkosten. Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

## Over de locatie

Troelstrahof is een woonwijk gelegen in de stad Dordrecht, Nederland. De wijk is vernoemd naar de Nederlandse politicus Pieter Jelles Troelstra, die een belangrijke rol speelde in de arbeidersbeweging aan het begin van de 20e eeuw.

Troelstrahof is een relatief rustige en aangename woonwijk met een mix van verschillende soorten huizen. De architectuur varieert van eengezinswoningen tot appartementencomplexen. De wijk is ontworpen met aandacht voor groenvoorzieningen, waardoor er veel bomen en planten aanwezig zijn. Dit draagt bij aan een groene en aantrekkelijke omgeving voor de bewoners.

De wijk is gunstig gelegen nabij het stadscentrum van Dordrecht, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid van voorzieningen zoals winkels, restaurants en openbaar vervoer. Daarnaast zijn er ook diverse scholen, sportfaciliteiten en parken in de nabije omgeving, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor gezinnen.

Troelstrahof biedt een gemeenschapsgevoel en een vriendelijke sfeer. Het is een wijk waar burens elkaar kennen en waar kinderen veilig kunnen spelen. De straten zijn over het algemeen rustig en er is voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.

Kortom, Troelstrahof in Dordrecht is een aantrekkelijke woonwijk met diverse woningtypes, groenvoorzieningen en een gunstige ligging nabij het stadscentrum. Het is een ideale plek voor mensen die op zoek zijn naar een rustige en kindvriendelijke buurt om te wonen.

## De verkoopprocedure

Indien u geïnteresseerd bent in de aankoop van deze kavel, dan kunt u zich hiervoor schriftelijk inschrijven tot en met 11 september 2023 door een email te sturen naar:

[nieuwbouw@waltmann.com](mailto:nieuwbouw@waltmann.com)

Hierin moet het volgende worden aangegeven;

- Uw officiële voor- en achternaam (ook van een eventuele partner)
- Uw huidige adresgegevens
- Uw contactgegevens

Bij meerdere inschrijvingen voor voornoemde datum zal worden overgegaan tot loting, op basis waarvan de toewijzing -op volgorde- zal plaatsvinden. De datum van loting zal nader worden bepaald.

De kandidaat aan wie de kavel kan worden toegewezen ontvangt een 'reserveringsbrief' waarin de mogelijkheid wordt geboden om gedurende een periode van maximaal 4 weken vanaf de verzenddatum van deze brief een formele optie te nemen, welke 12 maanden het recht geeft om voor de kavel een koopovereenkomst met de gemeente te sluiten.

De formele optie (optieovereenkomst) biedt 12 maanden de tijd om de plannen voor 'een droomwoning' uit te (laten) werken. Voor het nemen van een formele optie is een aanbetaling nodig van een bedrag gelijk aan 5% van de koopsom. Bij aankoop van de grond wordt deze aanbetaling in de koopprijs verrekend. Er vindt geen restitutie plaats wanneer men de optieovereenkomst opzegt.

Binnen 6 maanden na het nemen van de optie dient een voorlopig ontwerpplan voorgelegd te worden aan de gemeentelijke contactpersoon van de locatie. Hij toetst het aan het kavelpaspoort en kijkt of het ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Na goedkeuring kan met de architect een definitief ontwerp worden gemaakt.

Binnen 12 maanden na het nemen van de optie dient koopovereenkomst ondertekend te worden. Hierbij hoort een aanbetaling van 10% van de koopsom. Er vindt geen restitutie plaats bij opzegging van de koopovereenkomst. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst moet binnen zes maanden een geldige en volledige aanvraag voor een 'omgevingsvergunning bouw' worden ingediend. De procedure omgevingsvergunning duurt meestal 8 weken.

Is de omgevingsvergunning aangevraagd, dan werkt de architect het definitief ontwerp verder uit tot contractstukken (bestek en bestekstekeningen). Hiermee kan opdracht worden gegeven aan een aannemer. Dit werk neemt meestal 8-12 weken in beslag en kan parallel lopen aan de vergunningaanvraag. Dit laatste wordt aangeraden; een aannemingsovereenkomst is voor banken vaak een voorwaarde voor het verstrekken van een hypotheek.

Binnen uiterlijk drie maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk van kracht is geworden volgt de grondoverdracht. Dan wordt de resterende 85% van de koopsom voor de kavel betaald. De gemeente levert de grond bouwrijp op. Wat dat precies inhoudt wordt te zijner tijd in de verkoopdocumentatie bekend gemaakt.

Zodra de vergunning onherroepelijk is en de contracten met de aannemer zijn getekend, kan de bouw starten. De bouw moet binnen acht maanden na het verlenen van omgevingsvergunning starten. De oplevering moet binnen twee jaar volgen.

## Kavelpaspoort

Waarmee moet je rekening houden wanneer je een huis bouwt in de Troelstrahof? Dit kavelpaspoort bevat de bouwregels en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kavels T8 t/m T13. Dit zijn de 6 kavels voor vrijstaande woningen.

### Algemeen

Project: Zelfbouw Troelstrahof  
Kavelnummers: T8 t/m T13

Voor de ontwikkeling zijn de volgende documenten kaderstellend:

- 2e herz. bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven – locatie Troelstraweg (2017).
- Welstandsnota gemeente Dordrecht.

Daarnaast zijn er, aanvullend op het bestemmingsplan en de welstandsnota, specifieke regels opgesteld voor maatvoering, bouwwijze en beeldkwaliteit.

### Kavelinformatie

Er is sprake van twee rijen met ieder drie smalle kavels met een diepte van 23,9 meter. Alle

kavels hebben een breedte van 9,0 m. Op de kavels kunnen vrijstaande woningen in een rij worden gebouwd.

### **Bouwregels per kavel**

- Alle bebouwing voldoet aan het bestemmingsplan (2017).
  - De hoofdbebouwing wordt gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak kent een bouwdiepte van 12.00 m. De breedte van het bouwvlak is 6.00 m. Dit is de maximale diepte en breedte voor de hoofdbebouwing. Minder diep en breed bouwen mag ook.
  - De woning wordt gebouwd in de op tekening aangegeven rooilijn.
  - De situering van de woning op het kavel is vrij, mits in de rooilijn geplaatst.
  - Op ieder kavel moet één woning worden gebouwd.
  - De bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 5,70 m vanaf peil (2 bouwlagen) en maximaal 10,00 m vanaf peil (3 bouwlagen).
  - De woningen worden uitgevoerd met een plat dak of met een kapvorm. Er geldt een goothoogte van minimaal 5,70 m.
  - De hoofdentree van de woningen is gelegen aan de zijde van de openbare ruimte.
  - Het vloerpeil van de begane grond (bovenkant afgewerkte vloer) ligt op – 0,20 m. tov NAP.
  - Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is toegestaan onder de hoofdbebouwing.
- Voorwaarden: zie bestemmingsplan.
- Aan- en bijgebouwen zijn alleen toegestaan in de achtertuin.
  - Er is sprake van een voortuin van 4,70 m. tussen voorgevelrooilijn en openbare ruimte.
  - Als erfscheiding wordt door de gemeente in overleg met de kavelkoper een blokhaag (soort: Ligustrum ovalifolium) aangeplant. Deze blokhaag staat op openbaar gebied. De gemeente draagt zorg voor het onderhoud aan de voor- en bovenzijde van de haag, de kavelkoper onderhoudt de tuinzijde van de haag. De haag is 0,60 m. breed. en 0,70 m. hoog.
  - Voor alle vrijstaande woningen geldt dat de voorgevel en beide kopgevels in architectonische samenhang worden ontworpen.
  - De woningen worden ontworpen in een modernistische en kubistische architectuur.
  - De woning dient te worden ontworpen door een architect die is ingeschreven in het Architectenregister.

### **Criteria Welstandsnota**

Elk bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De criteria waarop wordt getoetst zijn terug te vinden in de gemeentelijke Welstandsnota. De locatie Troelstrahof ligt in het gebiedstype Wederopbouw - Stempelwijken. Voor alle zelfbouwoningen gelden de basiscriteria en de gebiedsgerichte criteria voor dit gebiedstype. Om de juiste richting te geven aan de gewenste architectuur op deze locatie treft u de afbeeldingen aan van de woningen welke al zijn gerealiseerd.

Dit kavelpaspoort is op 26 juni 2017 voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Dordrecht en akkoord bevonden. Geadviseerd wordt om in een vroeg stadium van het ontwerpproces het schetsontwerp voor te leggen aan

de gemeentelijk stedenbouwkundige en de commissie.

### **Geluid**

Als gevolg van verkeer op de Laan der Verenigde Naties is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Ten behoeve van de zelfbouwers is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met de gegevens kan de zelfbouwer zorgen voor de benodigde geluidwering van de gevels. Ter verhoging van het wooncomfort wordt geadviseerd geluidgevoelige ruimten te situeren aan de geluidsluwe zijde.

### **Parkeren**

- Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
- Er is in Crabbefhof geen betaald parkeerregime.
- Fietsen worden gestald op eigen terrein.

### **Energie en duurzaamheid**

Per 1 juli 2018 worden nieuwbouwwoningen niet meer aangesloten op het gasnet. U bent zelf verantwoordelijk voor een alternatieve warmtebron.

In de wijk Crabbefhof is een aansluiting op het warmtenet mogelijk. Meer weten over het warmtenet? Kijk op [www.hvcenergie.nl](http://www.hvcenergie.nl) en [www.dordtduurzaam.nl](http://www.dordtduurzaam.nl).

Voor vragen en voor de aanvraag van de warmteaansluiting kunt u contact opnemen met de Klantenservice Energie via tel. 0800-4823637 (gratis) of e-mail: [warmtenetdordrecht@hvcenergie.nl](mailto:warmtenetdordrecht@hvcenergie.nl). U kunt ook het formulier 'Aanvraag warmteaansluiting particuliere woningbouw Dordrecht' downloaden op [www.hvcgroep.nl/energie/warmte/aanmelden](http://www.hvcgroep.nl/energie/warmte/aanmelden) of afmelden warmte.

### **Overige aandachtspunten**

#### Nutsvoorzieningen

We adviseren om vroegtijdig uw nutsaansluitingen voor uw woning te regelen. Via het Centraal Meldpunt Aansluitingen (CMA), bereikbaar via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl), kunt u de aansluitingen in Dordrecht voor elektriciteit, water, kabeldiensten en telecommunicatie in één keer aanvragen (de aansluiting op het warmtenet dient u wel apart aan te vragen). Uw aanvraag moet 6 maanden voor de gewenste leveringsweek bij het CMA aanwezig zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netbeheerders uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdracht bevestiging of een rekening. Voor de gewenste leveringen van de diverse diensten dient u contact op te nemen met de betreffende leveranciers. De levering van deze diensten wordt dus niet door het CMA verzorgd.

Let op: Vanwege de markt zijn de wachttijden bij de netbeheerders lang geworden. Het is aan te raden de aanvragen zo vroeg mogelijk en zoveel mogelijk samen met medebouwers aan te vragen. Ervaring leert dat individueel aan te laten sluiten van woningen in

particuliere opdrachtgeverschap tijdrovend en stressvol kan zijn. Bij een gebundelde aanvraag zijn de processen korter en worden de kabels en leidingen in een keer aangelegd.

#### Architectenkeuze

Een zelfbouwproject is tijdrovend en complex en de kwaliteit van het bouwplan is van groot belang voor u en de gemeente. Daarom bent u verplicht om voor het ontwerp van uw woning een architect in te schakelen die is ingeschreven in het Nederlandse Architectenregister.

U bent overigens vrij in de keuze van een architect.

#### Aanvraag omgevingsvergunning

De vereiste omgevingsvergunning vraagt u bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ) aan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Na binnenkomst van de (concept)aanvraag wordt eerst gecontroleerd of deze compleet is. Gelet op de nabijheid van 'Natura 2000 gebied De Biesbosch', kunt u onder andere tot de indiening van een aparte stikstofdepositie-berekening worden verplicht. Als de aanvraag omgevingsvergunning ontvankelijk is, wordt deze in de daaropvolgende processtappen volledig getoetst (aan het bestemmingsplan, welstand, bouwbesluit e.d.).

#### Legeskosten

Leges worden berekend op grond van de legesverordening, te vinden op [www.dordrecht.nl](http://www.dordrecht.nl) (via het zoekwoord 'leges')

#### Rioolaansluiting

Voor een rioolaansluiting moet meestal in de openbare ruimte gegraven worden. Daarvoor is een ontheffing nodig. Via het digitale loket op [www.dordrecht.nl](http://www.dordrecht.nl) (zoekterm: rioolaansluiting) kunt u meer informatie krijgen en een aanvraag indienen. Op de site is aangegeven dat een aanvraag minimaal 3 weken voorafgaand aan de aanleg moet worden ingediend. De kosten van de aansluiting zijn voor rekening van de zelfbouwer. De gemeente rekent geen kosten voor de ontheffing.

#### Levering van de kavel

De gemeente zorgt ervoor dat de kavels bij de grondoverdracht geschikt zijn om op te bouwen. In de verkoopdocumentatie wordt opgenomen in welke staat de grond wordt opgeleverd.

#### Handige links:

[www.zelfbouwin Nederland.nl/informatie/informatie-voor-zelfbouwers](http://www.zelfbouwin Nederland.nl/informatie/informatie-voor-zelfbouwers)

[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

[www.zelfjehuisbouwen.nl](http://www.zelfjehuisbouwen.nl)

[www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

[www.swk.nl](http://www.swk.nl) (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen)

[www.bouwgarant.nl](http://www.bouwgarant.nl) (Stichting Bouwgarant)

[www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl)

[www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl) (vogel- en vleermuisvriendelijk bouwen)

[www.bouwadaptief.nl](http://www.bouwadaptief.nl) (klimaat adaptief bouwen)

[www.milieukeur.nl](http://www.milieukeur.nl)

[www.huisvolenergie.nl](http://www.huisvolenergie.nl)

[www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)

[www.BNA.nl](http://www.BNA.nl) (Bond van Nederlandse Architecten)

[www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl)















## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Troelstraweg 23
Postcode / plaats	3317 TJ Dordrecht
Provincie	Zuid-Holland

